

Beslut om betydande miljöpåverkan

Visby Annelund 1:39

Beslut

- Regionekologen beslutar med stöd av Miljö- och byggnämndens delegationsordning punkt 2.3, att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Region Gotland har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan som en del av detaljplaneprocessen i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § miljöbalken (MB). Samråd om undersökningen har genomförts med länsstyrelsen (6 kap. 6 § MB) som instämde i regionens bedömning att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ett avgränsningssamråd för strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 10 § MB ska hållas med Länsstyrelsen.

Ett beslut i fråga om betydande miljöpåverkan upprättas nu av regionen i enlighet med 6 kap. 7 § MB.

Ärendebeskrivning

De nu kända förhållandena om området och planansökan innebär, enligt Region Gotlands bedömning, att det kan antas att planens genomförande medför betydande miljöpåverkan. Bedömningen utgår ifrån redovisad beskrivning av platsen, planen och undersökning av planens miljöpåverkan nedan samt checklista i bilaga 1 och Start-PM bilaga 2.

Miljöförhållanden och andra aspekter som har beaktats i bedömningen

Platsen

Planområdet ligger norr om infarten till flygplatsen (väg 69) med flygplatsområdet i öster och länsväg 149 i väster (Lummelunds väg). Längs med Lummelunds väg och väster om planområdet ligger en rad av småhus. Dikt an i norr ligger Fortifikationsverkets fastighet Annelund 1:20. Marken utgörs i huvudsak av skogs- och åkermark. Det norra skiftet av Annelund 1:39 utgörs av slutavverkningsmogen skog, huvudsakligen tall. Planområdet ligger i sin helhet inom sårbarhetsklass 3, dvs berggrunden är överlagrad av mer än 1 meter tjock jordtäckning med liten genomsläpplighet (morän, moränlera, lera). Planområdet ligger utanför vattenskyddsområde. Planområdet är utpekad som ett verksamhetsområde i den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025, Hela Visby (FÖP) KF 2009-12-14, § 172 och har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Visby Flygplats 1999 12-16, § 49.

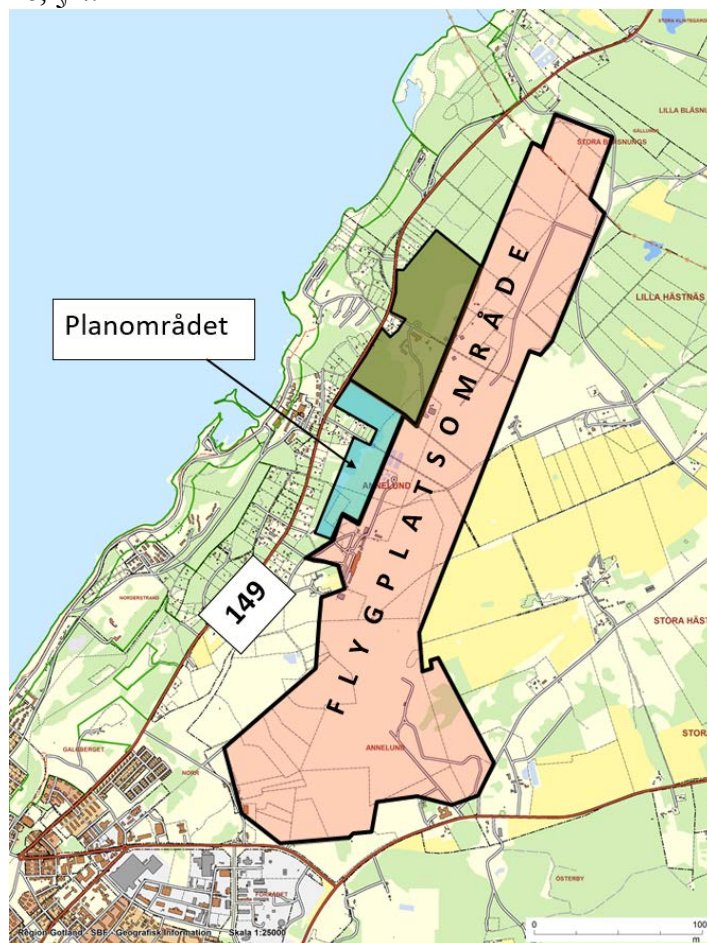


Bild 1. Översiktskarta

Planuppdraget

Regionstyrelsen beslutade om planuppdrag 2019-06-12 (RS § 209) i samband med att en utredning av förutsättningarna för detaljplanläggning ("Start-PM", se bilaga 3), godkändes för området. Syftet med uppdraget att göra det möjligt att uppföra industriverksamheter och kontor i nära anslutning till Visby flygplats. Bakgrunden är att det är brist på planlagd mark för industri utanför vattenskyddsområde kring Visby.

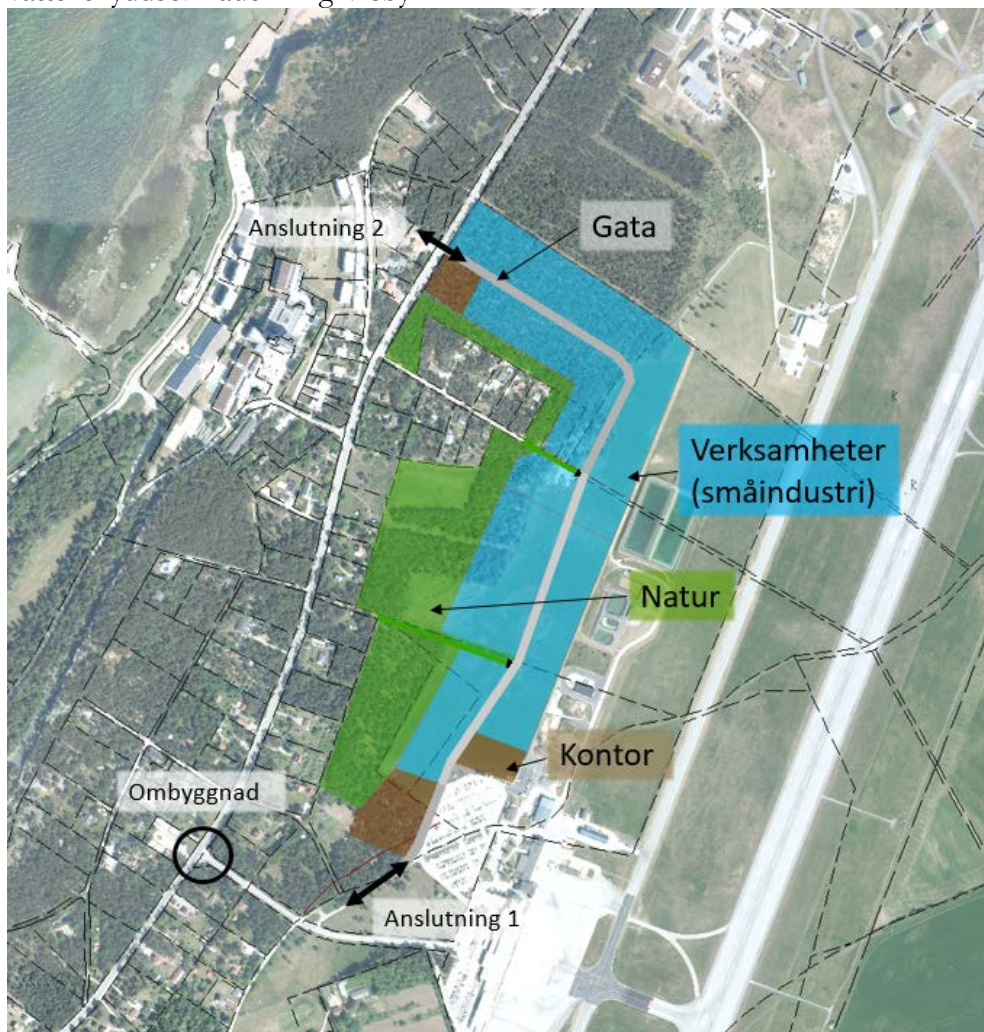


Bild 3. Föreslagen disponering av området

Verksamhetsområdet är cirka 20 hektar stort. Därtill kommer naturmark att planläggas som buffert mot omgivningen. Området beräknas ge utrymme för cirka 25-30 medelstora fastigheter för kontor och verksamheter med småindustrikaraktär. Det kan även bli något färre, men större fastigheter eller vice versa. Det finns en intention att en del av planområdet ska användas för ett s.k. "Symbiosis Center". Med detta menas ett verksamhetsområde där olika företag lever i symbios och tillvaratar varandras restprodukter i syfte uppnå

energieffektivitet och hållbarhet. Detaljplanen kommer att utformas med flexibilitet för att möta framtidens behov.

Planen ska ansluta till Lummelunds väg från befintlig in- och utfart till flygplatsen. Anslutningen planeras byggas om, i ett projekt som sker utanför ramen för denna detaljplan. Ytterligare en anslutning föreslås i områdets norra del, dialog om det förs mellan Region Gotland och Trafikverket.

Inom ramen för planarbetet kommer en rad utredningar att utföras som kan komma att påverka den slutgiltiga strukturen. Beroende på vad som hittas och var de är lokaliserade kan strukturen i vissa delar anpassas, i andra delar kan det bli aktuellt åtgärda förutsättningarna för att göra det möjligt att bebygga området på ett resurseffektivt och ändamålsenligt sätt.

Höjder och utformning studeras i samband med detaljplanarbetet. En högre kontorsbyggnad ska prövas inom ramen för de höjdbegränsningar som finns inom området idag. De delar som vänder sig mot flygplatsen och Lummelunds väg är områdets ansikte utåt, i dessa delar har utformningen större betydelse för stadsbilden än den mer centrala delen av området och ska därför ägnas särskild uppmärksamhet.

Påverkan

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressen för försvarsmakten; Stoppområde för höga objekt, område med särskilt behov av hindersfrihet (väderradar m.m.), MSA- område (Minimum Sector Altitude), influensområde luftrum. Bebyggelsen begränsas i totalhöjd och påverkar inte riksintressena negativt. Planområdet berör påverkansområde för buller eller annan risk, försvarsmakten samt Influensområde flygbuller FBN SSdB(A) och Max 70dB(A) civilt och militärt flyg. Markanvändningen begränsas till verksamhet som inte är känslig för störningar och påverkar inte riksintressena negativt. Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap. 2 §, miljöbalken (MB) jämlikt 4 kap. 1 § MB. Det innebär att det finns inskränkningar i markutnyttjande. Åtgärder får inte medföra att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas och därmed begränsar främst det rörliga friluftslivets intressen. Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på detta intresse.

Vatten- och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till planområdet. Kapaciteten finns på både spill- och vattenledningar så anslutning till dessa är möjlig.

Naturmiljö

Det finns inga kända naturvärden i området, men en naturvärdesbedömning och en svampinventering ska göras. Området består delvis av ca 120-årig barrskog på tunt jordtäckte med tall som dominant trädslag. Där finns ett visst inslag av stående döda tallar och ett visst inslag av gran, lövträd och enbuskar. Brynzonerna mellan skog och åkermark, där det finns buskiga partier, gläntor och en variation av trädslag ger troligtvis goda förutsättningar för en hög artrikedom.

Planförslaget berör i övrigt jordbruksmark och en mindre andel övrig öppen gräsmark (f.d. inägomark enligt skogsbruksplanen).

Det finns en trädrad i det öppna jordbrukslandskapet som eventuellt omfattas av generellt biotopskydd. Detta ska undersökas vidare. Intentionen är att träden ska sparas som ett natursläpp och gärna kompletteras med mer träd. Där det är möjligt är intentionen att brynsonen mot skogen ska bevaras.

Fornlämningar

Det finns fornlämningar inom och i anslutning till planområde. En arkeologisk utredning ska göras. Det kan även bli aktuellt med fördjupade arkeologiska undersökningar beroende på vad som hittas och var.

Trafik

En trafikutredning planeras i samband med planarbetet.

Buller, lukt och eventuella andra störningar

Närheten till bostäder medför begränsningar kring hur störande verksamheterna kan vara. Området bedöms som mindre lämpligt för verksamheter som genererar buller och lukt. Behov av störningsreducerande åtgärder ska studeras i samband med planarbetet.

Flyghinder

En flyghinderanalys ska utföras.

Geoteknik

En geoteknisk utredning ska göras.

Jordbruksmark

En stor del av området utgörs av jordbruksmark. Enligt ÖP ska bebyggelse på god åkermark undvikas, detaljplanen har dock ett uttryckligt stöd i den fördjupade översiktsplanen. Marken behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen i form av verksamheter i Visbys omnejd, utanför vattenskyddsområde och med närhet till flygplatsen. Detta behov bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Radon

Risken för höga radonhalter har bedömts som låg i området.

Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft

Området ingår i ett avrinningsområde som avvattnas till vattenförekomsten Gotlands nordvästra kustvatten. Kustvattenförekomsten har måttlig ekologisk status idag och den bedöms ej uppnå god kemisk ytvattenstatus. Grundvattenförekomsten är Mellersta Gotland-Visby och har god kvantitativ status men otillfredsställande kemisk status på grund av höga halter av bly, dioxin och PFAS. I och med att en utbyggnad av planområdet skulle kopplas på det kommunala VA-nätet så bedöms detta inte utgöra ett problem för exploatering.

En dagvattenutredning ska tas fram under detaljplaneprocessen för att förhindra att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen äventyras. Dagvattnet ska hanteras enligt regionens dagvattenstrategi och handbok.

I underlaget till detaljplanen ska det finnas en redogörelse för huruvida miljö kvalitetsnormer för luft påverkas. Mätningar av PM10 i Visby har gjorts under några års tid och visar att halterna tidvis är för höga,

därför är bedömningen att det finns en risk att det tidvis kan vara för höga halter av dessa partiklar även inom området för dessa detaljplaner.

Klimatanpassning

I framtagandet av nya detaljplaner ska det tas hänsyn till effekter av ett förändrat klimat. För detta område är det framförallt aktuellt att beakta ökade nederbörds mängder.

Samlad bedömning av påverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att det *inte* kan antas finnas en risk för att planens genomförande medför betydande miljöpåverkan.

Medverkande tjänstepersoner

Undersökningen har genomförts av Evelina Lindgren, regionekolog, i samverkan med Sara Lindh, fysisk planerare, på Region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Evelina Lindgren
Regionekolog